

hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzea (II)



hirigintza-antolakuntzaren gauzatzea edo egikaritzea

hirigintzaren gauzatzea edo egikaritzea jarduera administratibo bat da, hurrengo helburuak dituen:

- Urbanizatzeko Jarduera Programak betetzea
- onuren eta zamen berdinbanaketa
- jarduera urbanizatzailerak gauzatzeko epeak antolatzea (plangintzak ez baditu definitu)
- urbanizatzea eta partzelak eraikitzea
- urbanizazio-obren mantentzea
- zuzkidura publikoak egiteko zoruak lagatzea, bai eta udalari laga behar zaion eraikigarritasuna kokatzea

hirigintza-antolakuntza gauzatu ahal izateko

onetsita egon behar dira:

- hirigintza-plangintza xehatua
- Urbanizatzeko Jarduera Programa (jarduera integratuetan)
- Urbanizazio Proiektua
- Birpartzelazio Proiektua (jarduera integratuetan)

hirigintzaren gauzatzea kudeatzeko sistemak

hainbat kudeaketa-araubide mota daude
hirigintza gauzatzeke edo egikaritzeko

oinarrian, bi mota nagusi daude:

Administrazio Publikoak **kudeaketa propioa**
egin dezake, edo kapital pribatuarekin
kooperazioan edo lankidetzan aritu
(partzuergoak sortuz eta hitzarmenak sinatuz)

jarduera isolatuak vs jarduera integratuak

4 jarduera urbanizatzailerik mota daude hirigintza-antolakuntza gauzatzeko:

- jarduera isolatuak** (edo asistematikoa): hiri-partzela bakarrik eraikitzen da (behin urbanizazio maila gutxienez osatu ondoren)
- zuzkidura-jarduerak: hiri-lurzoru finkatugabeen hirigintza-erakigarratasuna handitzen denean (derrigorrezko eta doako zuzkidura-lagapenak eginez)
- jarduera integratuak** (edo sistematikoak): hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorializatuan (urbanizazio-lan gehiago behar dutenak) partzela bat edo batzuk garatzen dira orube bihurtzeko
- desjabetzeen bidez lortutako sistema orokorrak edo tokikoak gauzatzeko jarduerak (zuzenean egikaritzen direnak)

jarduera integratuen egikaritze-araubidea

jarduera urbanizatzailerik integratuak egikaritzeko kudeaketa-araubide mota Urbanizatzeko Jarduera Programan zehazten da:

- egikaritze-araubide publikoa: Administrazioa arduratzen da garapenaz (urbanizazioaz...)
- egikaritze-araubide pribatua: ekimen pribatuak parte hartzen du plangintzaren gauzatzean (Administrazioaren kontrolpean)

jarduera integratuen egikaritze-araubidea

egikaritze-araubide pribatuan, partzelek ez dute orube-izaera edukiko guztiz urbanizatuta egon arte **eta** urbanizazio-obrak Administrazioari ofizialki entregatu arte

plangintza egikaritzeko subjektu pribatuak

-hirigintza-intereseko elkarteak

(gaztelaniazko *agrupaciones de interés urbanístico*)

- eragile urbanizatzailea

(gaztelaniazko *agente urbanizador*)

hirigintza-intereseko elkarteak

jarduera integratu bateko lursailetakoko jabeek osatu dezakete hirigintza-intereseko elkarte bat hirigintza-plangintza egikaritzeko, hurrengo betez gero:

- jarduera-eremuaren azaleraren % 50 baino gehiagoren jabeak biltzea
- gainerako jabeek elkartean parte hartzen uztea
- eskritura publikoan formalki osatzea elkarteak, bai eta herrialde bakoitzeko Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistroan izena ematea ere

eragile urbanizatzailea

eragile urbanizatzailea da jarduera integratu bateko hirigintza-plangintza gauzatzeko ardura hartzen duen subjektua (Urbanizatzeko Jarduera Programaren, Birpartzelazio Proiektuaren eta Urbanizazio Proiektuaren idazketa sustatu, urbanizazio-obrak sustatu...)

edozein pertsona fisiko edo juridikoa izan daiteke eragile urbanizatzaile (**nahiz eta jarduera-eremuko lursailetakoko jabe ez izan**)

lehiaketa publikoan esleitzen da eragile urbanizatzailearen ardura (hirigintzaren egikaritzea kudeatzeko hitzarmen-sisteman ezik)

eragile urbanizatzailea

helburua da lursail etako jabeek geldirik ez uztea
jarduera-eremu bateko plangintza egikaritzeko
prozesua, hau da, espekulazioa ekidin egitea

beraz, Urbanizatzeko Jarduera Programan hala
erabakitzen bada, egikaritzea lehiaketara ateratzen
da, profesional bati esleituz urbanizazioaren azken
kudeaketa (Birpartzelazio Proiektua) eta egikaritzea

kritika Valentziako eragile urbanizatzaileari

PARLAMENTO EUROPEO

2004



2009

Documento de sesión

A6-0082/2009

20.2.2009

INFORME

sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos
individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del
Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas
(2008/2248(INI))

Comisión de Peticiones

Ponente: Margrete Auken

RR\770602ES.doc

PE416.354v02-00

ES

ES



Auken txostena (EB),
2009

kritika Valentziako eragile urbanizatzaileari

19. Considera las conclusiones de la Síndica de Greuges de la Comunidad Valenciana (Defensora del Pueblo), institución de reconocido prestigio en la defensa de los derechos fundamentales de los ciudadanos, que manifiesta que los derechos de los propietarios se han podido ver afectados, bien por haber sido infravalorados por el agente urbanizador, bien por tener que asumir unas cargas de urbanización impuestas unilateralmente por el mismo y a veces excesivas;
2. Pide a las autoridades españolas que se deroguen todas las figuras legales que favorecen la especulación, tales como el agente urbanizador;

Auken txostena (Europar Batasuna), 2009

EAEko 2/2006 Legean, ustez, arazoak konpondu ziren

eragile urbanizatzailearen eta lursailetakoko jabeen arteko erlazioa

hirigintza-plangintzaren egikaritzea lursailetakoko jabea ez den eragile urbanizatzaile bati esleitzen bazaio, eta haien artean adostasunera iristen ez badira, hurrengo arauak beteko dira:

-lursailetakoko jabeek eragile urbanizatzaileari ordainduko dizkiote urbanizazio-zamen (kudeaketa-gastuak barne) ehuneko bat (UJPan aurreikusiko diren urbanizazio-zamen % 12, gehienez)

-dena den, urbanizazio-zama batzuk eragile urbanizatzaileak ordaindu ditzake, hala zehazten bada esleipen-hitzarmenean

eragile urbanizatzailearen eta lursailetak jabeen arteko erlazioa

- oro har, lursailetak jabeek aukeratu dezakete nola ordaindu eragile urbanizatzaileari: partzela eraikigarriak (edo etxebizitzak) emanez ala dirutan
- lursailetak jabeek parte hartu dezakete garapenean, hala nahi badute (parte hartzekotan, emaitza-partzelak jasoko dituzte, jatorrizko partzelen azaleraren arabera; parte ez hartzekotan, kalteordaina jasoko dute)
- UJPan aurreikusitako urbanizazio-zamak aldatu daitezke % 20 gehienez, eragile urbanizatzailearen mozkinak handitu gabe

Urbanizatze Jarduera Programaren (idazketa eta) egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

UJPan zehazten bada eragile urbanizatzaile bidez egikarituko dela antolakuntza, UJPan bertan zehaztuko da zer baldintzapean egingo den lehiaketaren esleipena

gutxienez, hurrengo baloratuko da:

- 2/2006 Legeko estandarrek zehazten dutena baino babes publikoko etxebizitza gehiago egitea (alokairukoak, bereziki)
- urbanizazio-obrak UJPk zehaztutako epeetan baino azkarrago egitea

**Urbanizatzeko Jarduera Programaren
egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko
lehiaketa**

- eraikuntza-epeak ere laburtzea
- urbanizazio-obren kalitateak hobetzea (bereziki, iraunkortasunari dagokionean), aurrekontua igo gabe
- babes publikoko etxebizitza batzuk (edo guztiak) eragile urbanizatzaileak berak eraikitzea
- beharrezkoa izatekotan, antolakuntza xehatuko plangintza eta UJPa idaztea eta izapidetzea (bideratzea)
- urbanizazio-obren kostua eta urbanizatzailearen mozkinak txikitzea


**Urbanizatzeko Jarduera Programaren
egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko
lehiaketa**

UJParen egikaritzearen esleipena hirigintza-hitzarmen batean bilduko da formalki: alde batetik, eragile urbanizatzailea, eta, bestetik, Administrazioa (Udala)

bertan, antolakuntza egikaritzeko baldintza guztiak zehaztuko dira (epeak, bermeak...), lursailetakoko jabeen jakinaraziko zaizkienak

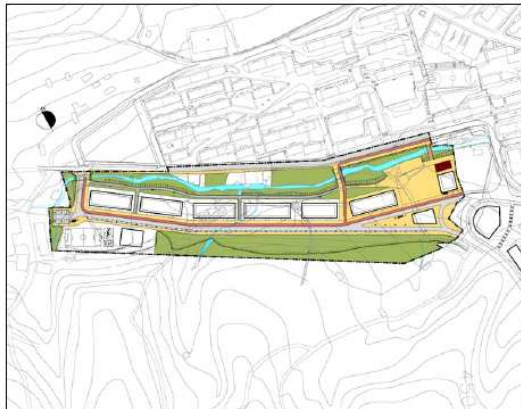
BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO	
Núm. 123	Jueves 20 de mayo de 2010
Sec. V-A. Pág. 57569	
V. Anuncios	
A. Anuncios de licitaciones públicas y adjudicaciones	
ADMINISTRACIÓN LOCAL	
17813	<i>Anuncio del Ayuntamiento de Legazpi de licitación para la selección de agente urbanizador del ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.</i>
1. Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información:	
a) Organismo: Ayuntamiento de Legazpi.	
b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Urbanismo.	
c) Obtención de documentación e información:	
1) Dependencia: Departamento de Urbanismo.	
2) Domicilio: Euskal Herria, 1.	
3) Localidad y código postal: Legazpi, 20230.	
4) Teléfono: 943737030.	
5) Telefax: 943737200.	
6) Correo electrónico: legazpi.le@legazpi.net.	
7) Dirección de Internet del perfil del contratante: www.legazpiko-udala.info.	
d) Número de expediente: 2009ACUR0003.	
2. Objeto del contrato:	
a) Tipo: Servicios.	
b) Descripción: Selección de agente urbanizador del ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.	
c) División por lotes y número de lotes/Número de unidades: No.	
e) Plazo de ejecución/entrega: Establecidos plazos máximos en pliego de condiciones.	
i) CPV (Referencia de Nomenclatura): 71410000-5.	
3. Tramitación y procedimiento:	
a) Tramitación: Ordinaria.	
b) Procedimiento: Abierto.	
4. Presupuesto base de licitación:	
a) Importe neto: 428.040,00 euros. IVA (%): 16. Importe total: 496.526,40 euros.	
5. Garantías exigidas. Provisional (importe): 4.280,40 euros. Definitiva (%): 29.962,80 euros.	

UJParen egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

LEGAZPIKO UDALA	IRAGARKIA	ANUNCIO
Kontratuaren esleipena hutsik gelditzea		Declarada desierta adjudicación
Legazpiko A.U. 41 -Urtatza Zahar Parkea eta A.U. 45 - Urtatzola gune integralko eragile urbanizatzaile izaera lehiaketa ireki bidez esleitzeko lizitazioa hutsik gelditu delakoaren iragarkia		Se declara desierto el contrato de licitación para la adjudicación por procedimiento abierto y mediante concurso de la condición de agente urbanizador en el ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar Parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.
1. Entitate adjudikatzailea:		1. Entidad adjudicadora:
a) Erakundea: Legazpiko Udala		a) Organismo: Legazpiko Udala
b) Espediente zenbakia: 2009ACUR0003		b) Número de expediente: 2009ACUR0003
2. Kontratuaren helburua:		2. Objeto del contrato:
a) Xedea: eragile urbanizatzailea hautatzea, urbanizazio-lanak kudeatuko dituen agentearen modalitatearen arabera eta obrak gauzatuko dituen izaterako iritsiko ez dena		a) Descripción del objeto: selección de un agente urbanizador según la modalidad de agente gestor de las obras de urbanización.
b) Aldizkari ofiziala eta iragarkia publikazio data: Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2010/05/12		b) Boletín oficial y fecha de publicación del anuncio: Boletín Oficial de Gipuzkoa 12/05/2010
3. Tramitazioa, prozedura eta emateko era:		3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
a) Tramitazioa: Ohikoa		a) Tramitación: Ordinaria
b) Prozedura: Irekia		b) Procedimiento: Abierto
c) Modua: Eskaintza onuragarriena, esleipenerako zenbait irizpiderekin.		c) Forma: Oferta más ventajosa con varios criterios de adjudicación.
4. Lizitazioaren prezioa:		4. Precio de licitación:
428.040,00 (BEZ barne)		428.040,00 (IVA incl).
5. Esleipena:		5. Adjudicación:
Proposamen ekonomikorik aurkeztu ez denez, 2010/280 Alkatetza erabakikuntzak lehiaketa hutsik uztea erabaki du.		Al no presentarse oferta alguna, se declara desierta la adjudicación por decreto de alcaldía 2010/280
Legazpin, 2010eko uztailaren 23an Alkateak,		
 Legazpi, 2010eko uztailaren 23an Alkateak,		

UJParen egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

Urbanizatzeko Jarduera Programak eragile urbanizatzaileari ezarritako baldintzak



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA CONFORMADO
POR LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS "41. URTATZA ZAHAR
PARKEA" Y "45. URTATZOLA" (LEGAZPI).

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

Urbanizatzeko Jarduera Programak eragile urbanizatzaileari ezarritako baldintzak

ÍNDICE.

- I.- Objetivo del Programa de Actuación Urbanizadora.
- II.- Iniciativa de formulación del Programa.
- III.- Justificación de la necesidad y oportunidad del Programa.
Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora
- IV.- Marco general de elaboración del Programa.
- V.- Ámbito del Programa.
- VI.- Contenido material y formal del Programa.
- VII.- Determinaciones técnico - urbanísticas del Programa. Anteproyecto de urbanización.
- VIII.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa.
- IX.- Determinaciones económico - urbanísticas del Programa. Estudio de viabilidad económico - financiera.
- X.- Determinaciones reguladoras de la programación de las actuaciones planteadas.
- XI.- Bases orientativas para la selección del agente urbanizador.

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

XI.- BASES ORIENTATIVAS PARA LA SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

1.- Introducción.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), el Programa de Actuación Urbanizadora ha de determinar las correspondientes bases orientativas (art. 154.2) o criterios objetivos (art. 166) a los efectos de la selección del agente urbanizador en los supuestos en los que se proponga la ejecución de la ordenación planteada mediante ese sistema de actuación, como sucede en el caso que ahora nos ocupa.

A los efectos de su correcta consideración, ha de tenerse en cuenta que tanto el planeamiento urbanístico vigente como este Programa constituyen proyectos de referencia a los efectos de la determinación de aquellos criterios, y que el cometido de estos es el de incentivar y/o provocar la presentación de propuestas que mejoren las planteadas en dichos proyectos en las distintas materias afectadas por los mismos. Por lo tanto, en lo referente a todas esas materias, las propuestas planteadas en el planeamiento vigente y en este Programa conforman parámetros de referencia mínimos que se persigue o pretende mejorar con ocasión de la selección del agente urbanizador.

Con esa finalidad, en este momento y a modo de bases orientativas para la selección del agente urbanizador del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "45. Urtatzola" se proponen los criterios que se exponen en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo epígrafe, que responden a las premisas y/o razones que se indican en el primero de ellos.

Complementariamente, cabe apuntar que, de las dos modalidades de agente urbanizador (la primera de ellas se corresponde con la de un agente gestor de las obras de urbanización sin llegar a ser ejecutor de las mismas; y la segunda con la de agente gestor al tiempo que ejecutor de las obras de urbanización) que resultan de las previsiones establecidas, entre otros, en el artículo 172 de la citada Ley, el objetivo planteado en este caso es el de proceder a la selección de un agente urbanizador adaptado a la primera de las indicadas modalidades, posponiéndose a una fase posterior la contratación del proceso de ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de ese mismo artículo.

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

2.- Relación de las bases propuestas y justificación de las mismas.

Las bases y/o criterios de selección del agente urbanizador que se proponen en este Programa, y que se puntúan en el siguiente apartado 3 responden a, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

A.- Criterios de programación y/o de carácter temporal:

- a) Criterios de mejora de los plazos de elaboración y presentación de los proyectos urbanísticos (reparcelación y urbanización) a promover en la unidad de ejecución delimitada, consistentes en la reducción de los propuestos en este Programa.

Su finalidad es la de agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución mediante la determinación, a ese respecto, de plazos inferiores a los planteados en este Programa, que han de ser complementados con la fijación de las correspondientes garantías de cumplimiento de los mismos.

En todo caso, las mejoras puntuables a ese respecto tendrán como límite máximo una reducción de los indicados plazos equivalente al 50% de los fijados en este Programa en relación con cada uno de los citados proyectos.

- b) Criterios de mejora y/o agilización del plazo de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, consistente en la reducción del propuesto en este Programa.

Su finalidad es, asimismo, la de agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada en el ámbito "45. Urtatzola", en lo referente a, concretamente, la ejecución de las obras de urbanización proyectadas. Las mejoras planteadas con ese fin han de incluir las correspondientes medidas de garantía de su cumplimiento.

- c) Criterios de programación del proceso de ejecución de las obras de edificación proyectadas.

El objetivo de estos criterios es el de determinar pautas de programación que posibiliten la ejecución acompasada y racional de las obras de edificación a lo largo de un período aproximado de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de este Programa. Las mejoras planteadas con ese fin han de incluir las correspondientes medidas de garantía de su cumplimiento.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

B.- Acuerdos con los propietarios y titulares de bienes y derechos afectados.

Su finalidad es, asimismo, la de, con carácter general, agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística proyectada en la unidad de ejecución delimitada, debiendo, para ello, justificarse que se han suscrito y/o alcanzado acuerdos con los propietarios y titulares de los bienes y derechos afectados que contribuyan a la consecución de ese objetivo.

Sin descartar su extensión a otros extremos asociados a la consecución de ese objetivo general, dichos acuerdos incidirán, en particular, en cuestiones que, complementariamente, conlleven, por un lado, una real y justificada aplicación del proceso de elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación de la citada unidad de ejecución, por otro, una rigurosa determinación de las propuestas propias del mismo, y, por último, una coordinada y racionalizada ejecución material de la ordenación urbanística proyectada, acorde con los criterios de programación planteados con ese fin.

Con ese fin, esos acuerdos podrán incidir en cuestiones relacionadas, conjunta y/o separadamente, con:

- * La disponibilidad de los terrenos afectados.
- * Los criterios de valoración de los terrenos, bienes y derechos afectados.
- * La asignación de los derechos urbanísticos correspondientes a los titulares afectados, bien mediante la adjudicación de edificabilidad urbanística, bien mediante el abono de su valor económico, incluida la determinación de éste.
- * La distribución de la edificabilidad urbanística entre los afectados, incluida su localización.
- * La determinación y evaluación económica del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluida la fijación de la cantidad a repercutir a los propietarios afectados en concepto de gastos de gestión y/o beneficio empresarial del agente urbanizador, y complementada con la identificación del monto conceptual y/o económico del conjunto de las cargas que han de ser abonadas por dichos propietarios, diferenciándolas de aquellas otras que han de ser abonadas por el citado agente urbanizador.
- * La respuesta al derecho de reallojo tanto de los residentes legales como de las actividades presentes en el ámbito, concretamente en edificaciones a demoler dada su incompatibilidad con el nuevo desarrollo propuesto.
- * Las condiciones tanto materiales como temporales de abono de la retribución empresarial del agente urbanizador, con incidencia en, entre otros, los siguientes extremos:
 - La forma de acometer ese deber por parte de los citados propietarios y afectados: bien en metálico; bien mediante la adjudicación de parcelas o partes de las mismas al agente urbanizador; bien de forma mixta (metálico y parcelas), etc.
 - Los plazos de retribución al agente urbanizador de dichos costes, en la parte en la que estos deban ser abonados en metálico.
- * El valor del suelo y su repercusión en la edificabilidad urbanística proyectada.
- * Cualesquiera otras cuestiones que con el indicado fin se estimen adecuadas.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

C.- Medidas de mejora tanto de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización del ámbito "45. Urtatzola", como de carácter económico, asociadas al coste de las cargas de urbanización, a partir de una consideración global del conjunto de las mismas y de los efectos asociados a ellas.

Como tales medidas de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización han de ser consideradas aquellas que conlleven una mejora de las propuestas de urbanización planteadas tanto en este Programa, como de las habituales de un Proyecto de Urbanización como el que debe promoverse en el futuro en el dicho ámbito.

En concreto, su finalidad será la de incentivar la mejora de la calidad de la urbanización proyectada, con particular incidencia en la memoria de calidades de la misma, y, en concreto, en extremos como los siguientes:

- * Calidad general de los materiales de la urbanización.
- * Calidad del mobiliario urbano.
- * Jardinería y arbolado, incluido tipo de arbolado.
- * Drenaje de las aguas superficiales y subterráneas en condiciones que posibiliten el mayor respeto posible del anterior sistema de aguas de escorrentía y la menor alteración de las vertientes.
- * Protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.
- * Ahorro y/o reutilización del agua.
- * Eficiencia energética y minimización o eliminación de la contaminación lumínica.
- * Minimización y/o eliminación de la contaminación acústica.
- * Cualesquiera otras que se estimen adecuadas.

A su vez, las mejoras económicas han de entenderse asociadas a la reducción del coste de las cargas de urbanización proyectadas y resultantes en el ámbito "45. Urtatzola", sin que ello conlleve una reducción de la calidad del desarrollo urbanístico proyectado. Pueden incidir tanto en el coste de las obras de urbanización previstas, como en otro tipo de cargas, incluido, en particular, el margen de beneficio o retribución empresarial del agente urbanizador.

A los efectos correspondientes, ha de tenerse en cuenta que el parámetro de referencia de ese tipo de mejoras está conformado no sólo por los costes económicos estimados en este Programa, sino también por los que pudieran resultar:

- * En lo referente al coste de las obras de urbanización, tanto del Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito "45. Urtatzola", elaborado de conformidad con los criterios propios y/o habituales en un proyecto de esa naturaleza (en lo referente a las obras de urbanización), como, en definitiva, del propio proceso de ejecución real de dichas obras.
- * En lo referente al coste de las restantes cargas de urbanización, del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

En ese contexto, en consonancia tanto con los criterios anteriores como con lo establecido en el artículo "168.2.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 32/2006), las mejoras económicas propuestas por los licitadores han de ser planteadas en condiciones que permitan:

- * Por un lado, considerarlas como tales mejoras comparativamente con las previsiones de carácter económico resultantes no sólo de este Programa, sino también con las que pudieran resultar de los citados proyectos de urbanización y reparcelación.
- * Por otro, diferenciar las mejoras a abonar por el colectivo de propietarios afectados de la unidad de ejecución, de acuerdo con los criterios generales de abono de las cargas de urbanización, de aquellas otras que el licitador propone abonar a su cuenta y riesgo, sin repercusión en el citado colectivo de propietarios.

D.- Compromisos de construcción de viviendas de protección oficial proyectadas en el ámbito, y garantías de cumplimiento de los mismos.

La finalidad de esos compromisos y de las correspondientes garantías es la de asegurar la materialización de los objetivos planteados en el ámbito en materia de vivienda, y, más en concreto, la ejecución de las viviendas de protección oficial (tanto de régimen general como tasadas) que se le pudieran adjudicar al licitador bien como contrapartida al abono del coste económico de las cargas y obras de urbanización que deba ejecutar en cuanto que agente urbanizador, bien como propietario de terrenos afectados y/o que estén a su disposición por acuerdos con los propietarios de los mismos.

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

La finalidad de esos compromisos y de las correspondientes garantías es la de asegurar la materialización de los objetivos planteados en el ámbito en materia de vivienda, y, más en concreto, la ejecución de las viviendas de protección oficial (tanto de régimen general como tasadas) que se le pudieran adjudicar al licitador bien como contrapartida al abono del coste económico de las cargas y obras de urbanización que deba ejecutar en cuanto que agente urbanizador, bien como propietario de terrenos afectados y/o que estén a su disposición por acuerdos con los propietarios de los mismos.

E.- Medidas reguladoras del régimen jurídico-económico de las viviendas proyectadas, así como de adjudicación de las viviendas que se atribuyan al agente urbanizador:

- a) Medidas de incremento del número total de viviendas protegidas proyectadas en el ámbito "45. Urtatzola" por el planeamiento urbanístico vigente, como consecuencia de la vinculación a ese régimen de viviendas de promoción libre que se le adjudiquen al agente urbanizador y/o se vinculen a terrenos disponibles por el mismo mediante acuerdos alcanzados con sus propietarios.

Su finalidad es la de incrementar el número total de viviendas protegidas previstas por el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito, mediante la vinculación a ese régimen de viviendas que dicho planeamiento sujeta al régimen de promoción libre, proyectadas en parcelas edificables que se le adjudiquen en el proyecto de reparcelación al licitador, bien por ser titular de terrenos del ámbito afectado, bien a modo de retribución del coste de las cargas de urbanización a ejecutar y abonar en cuanto que agente urbanizador.

Esas medidas serán asimismo de aplicación en terrenos que, sin ser propiedad del mismo, estén a disposición del licitador por acuerdos con sus propietarios.

A los efectos de la materialización de dichas medidas se considerarán como tales viviendas protegidas las que tienen esa condición tanto en las disposiciones autonómicas vigentes en la materia (Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

F.- Medidas de mejora de la calidad y del diseño arquitectónico de las edificaciones proyectadas.

Su finalidad es la de incentivar la mejora de la calidad tanto general como ambiental (mayor eficiencia energética, ahorro de recursos naturales, etc.), de las edificaciones proyectadas en las parcelas residenciales ordenadas.

Sin perjuicio de que puedan extenderse al conjunto de las ordenadas en el ámbito "45. Urtatzola", esas medidas se entenderán referidas, en particular, a las parcelas residenciales que se le adjudiquen al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación, bien a modo de abono del coste de ejecución de las obras de urbanización, bien, en su caso, en cuanto que propietario de terrenos aportados a la unidad de ejecución.

G.- Participación y experiencia en procesos de ejecución y gestión urbanística.

Su finalidad es la de valorar la previa participación y experiencia de todo interesado en adquirir la condición de agente urbanizador en otros procesos de ejecución y gestión de desarrollos urbanísticos de similar naturaleza y complejidad (o incluso superior) al planteado en Urtatzola.

Su consideración como base para la selección del citado agente responde a que dichas participación y experiencia conforman parámetros de referencia para garantizar la correcta y rigurosa ejecución y materialización de los objetivos proyectados.

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

3.- Ponderación de las bases propuestas.

Definidas con los objetivos expuestos en el apartado anterior, se propone la ponderación de las indicadas bases de conformidad con los criterios, incluida la puntuación, que se exponen a continuación:

A.- Criterios de programación y/o de carácter temporal:

- a) Criterios de mejora de los plazos de elaboración y presentación de los proyectos urbanísticos (reparcelación y urbanización) a promover en la unidad de ejecución, consistentes en la reducción de los propuestos en este Programa: 4 puntos.
- b) Criterios de mejora y/o agilización del plazo de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, consistente en la reducción del propuesto en este Programa: 4 puntos.
- c) Criterios de programación del proceso de ejecución de las obras de edificación proyectadas: 4 puntos.

B.- Acuerdos con los propietarios y titulares de bienes y derechos afectados: 20 puntos.

C.- Medidas de mejora tanto de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización del ámbito "45. Urtatzola", como de carácter económico, asociadas al coste de las cargas de urbanización: 24 puntos.

D.- Compromisos de construcción de viviendas de protección oficial proyectadas en el ámbito, y garantías de cumplimiento de los mismos: 16 puntos.

E.- Medidas reguladoras del régimen jurídico-económico de las viviendas proyectadas, así como de adjudicación de las viviendas que se atribuyan al agente urbanizador:

- a) Medidas de incremento del número total de viviendas protegidas proyectadas en el ámbito "45. Urtatzola" por el planeamiento urbanístico vigente, como consecuencia de la vinculación a ese régimen de viviendas de promoción libre que se le adjudiquen al agente urbanizador: 2 puntos.
- b) Medidas de reducción de los precios máximos de venta y/o adjudicación de las viviendas protegidas que se le adjudiquen al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación: 2 puntos.
- c) Medidas de adjudicación en régimen de alquiler de viviendas protegidas que se le atribuyan al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación: 2 puntos.

F.- Medidas de mejora de la calidad y del diseño arquitectónico de las edificaciones proyectadas: 12 puntos.

G.- Participación y experiencia previas en procesos de ejecución y gestión urbanística: 6 puntos.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak
eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010